



Zwischenbericht
1. – 3. Quartal 2004

DES

Deutsche EuroShop AG



≡ Konzern-Kennzahlen

Mio. €	01.01.– 30.09.2004	01.01.– 30.09.2003
Umsatzerlöse	36,8	36,7
Erträge aus Beteiligungen	7,5	5,1
Zinssaldo	-13,7	-9,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8,8	7,7
Konzernperiodenüberschuss	4,1	1,1
EBITDA *	38,3	33,5
Ergebnis je Aktie in €	0,26	0,07

	30.09.2004	31.12.2003
Bilanzsumme	999	981
Anlagevermögen	867	852
Umlaufvermögen	132	127
Eigenkapital	503	536
Verbindlichkeiten	464	417
Eigenkapitalquote **	50,4 %	54,6 %

* = inkl. Beteiligungserträge

** = Eigenkapital zu Bilanzsumme

≡ Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	20 Mio. €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	15.625.000
Dividende 2003 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 31.12.2003	34,00 €
Kurs am 30.09.2004	35,00 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	36,70 € / 32,80 €
Marktkapitalisierung 30.09.2004	547 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich auf den Börsenplatz Frankfurt.

≡ Inhalt

- 4** Brief des Vorstandes
- 6** Unternehmensentwicklung
 - Umsatzentwicklung
 - Ergebnisentwicklung
- 8** Die Shoppingcenter-Aktie
- 9** Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode
- 9** Ausblick
- 12** Konzernbilanz
- 14** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16** Kapitalflussrechnung
- 17** Anhang/Erläuterungen
- 20** Finanzkalender

≡ News Ticker

Die 4. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie stieß auf großes Interesse bei Immobilien- und Kapitalmarktexperten.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

ein für die Deutsche EuroShop ereignisreiches drittes Quartal liegt hinter uns. Es begann Mitte Juli mit dem erfolgreichen Verkauf des Centro Commerciale Friuli im italienischen Udine an die SEB Immobilien-Investment GmbH für 62 Mio. €, den wir im Rahmen unserer Portfolio-Optimierung durchführten. Wir erzielten einen Buchgewinn, der das Periodenergebnis positiv beeinflusste.

Etwa die Hälfte des Verkaufserlöses aus Udine konnten wir bereits Anfang August wieder investieren: Die Deutsche EuroShop ist zum ersten Mal in Österreich aktiv geworden und hat sich mit 50 % an den City-Arkaden in Klagenfurt beteiligt, die voraussichtlich im Frühjahr 2006 eröffnet werden. Das anteilige Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf knapp 75 Mio. €.

Das Shoppingcenter wird etwa 120 Fachgeschäfte auf einer Verkaufsfläche von ca. 27.000 m² verteilt auf drei Ebenen präsentieren. Weitere 3.000 m² stehen für Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zur Verfügung. Mit dem Bau wurde Mitte September begonnen. Von den Ladenflächen sind bereits über 50 % langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

Am Ende des dritten Quartals feierte Hamburg-Harburgs neue Einkaufs-Attraktion Premiere: Das Phoenix-Center wurde eröffnet. Rund 110 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants sorgen auf drei lichtdurchflute-



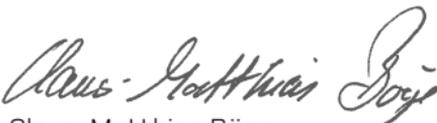
Brief des Vorstandes

ten Flanierebenen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 26.500 m² für neue Attraktivität. Alle Ladenflächen sind langfristig vermietet.

Aus Kapitalmarktsicht hatte das abgelaufene Quartal ebenfalls ein Highlight zu bieten: Der seit längerem angestrebte Aufstieg in den MDAX ist geschafft. Nachdem unsere Aktie im August erstmals beide Kriterien (Marktkapitalisierung und Börsenumsatz) für die Indexaufnahme erfüllt hatte, gab der Arbeitskreis Indizes der Deutsche Börse AG grünes Licht. Seit 20. September ist die Deutsche EuroShop ein MDAX-Mitglied und gehört damit zu den 100 größten börsennotierten Unternehmen in Deutschland.

Wir werden uns aber nicht auf unseren Lorbeeren ausruhen, sondern weiter täglich daran arbeiten, uns Ihr Investorenvertrauen zu verdienen. Danke, dass Sie den eingeschlagenen Weg weiter mit uns gehen möchten.

Hamburg, im November 2004


Claus-Matthias Böge


Dirk Hasselbring



≡ Unternehmensentwicklung

Im Juli 2004 haben wir das Shoppingcenter Centro Commerciale Friuli in Udine/Italien verkauft. Durch diesen Verkauf entfällt ein Umsatzbeitrag von 950 T€ im dritten Quartal. Zusätzlich gab es umbaubedingte Umsatzausfälle in den City-Arkaden in Wuppertal. Dort musste die Mietfläche eines insolventen Großmieters in drei neue Mietbereiche aufgeteilt werden. Erfreulicherweise konnten diese Flächen mit dem spanischen Textilanbieter Zara, dem Sportartikelanbieter Voswinkel sowie einem dm-Drogeriemarkt erfolgreich nachbelegt werden. Damit sind auch in den City-Arkaden Wuppertal wieder alle Ladeneinheiten vermietet.

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse steigen um 3 %

Die Umsatzerlöse lagen in den ersten neun Monaten mit 36,8 Mio. € nur noch um 0,4 % über dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (36,7 Mio. €). Bereinigt um die Mieterträge aus dem Shoppingcenter in Udine haben sich die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum um 3 % im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöht. Die Abschwächung gegenüber der um Udine bereinigten Steigerung um 5,1 % im 1. Halbjahr ergibt sich im Wesentlichen aus einem Basiseffekt: Die Modernisierungsmaßnahmen im Rhein-Neckar-Zentrum waren bereits am Anfang des dritten Quartals 2003 abgeschlossen und trugen seitdem zum Umsatzwachstum bei.

48 % Steigerung der Erträge aus Beteiligungen

Nachdem die Shoppingcenter in Dresden und Kassel spürbar höhere Erträge erwirtschafteten und unsere Beteiligungen in Breslau und Pécs erstmalig zum Ergebnis beisteuerten, sind die Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften um 48 % von 5,1 auf 7,5 Mio. € gestiegen.



Ergebnisentwicklung

3,5 Mio. € Buchgewinn aus dem Verkauf des Centers in Udine

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 4,6 Mio. € setzen sich im Wesentlichen aus dem Buchgewinn von rund 3,5 Mio. € aus dem Verkauf des Shoppingcenters in Udine sowie rund 0,8 Mio. € Kurs-erträgen aus der Veräußerung von Geldmarktfondsanteilen zusammen.

Investitionseffekt in Wetzlar führt zu höherem Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit rund 9,4 Mio. € um knapp 2,2 Mio. € über dem Vorjahr. Davon sind allein rund 1,4 Mio. € durch das im Bau befindliche Forum Wetzlar bedingt. Der übrige Mehraufwand wurde unter anderem von der Mitte Juli abgeschlossenen Dachsanierungsmaßnahme am zwischenzeitlich verkauften Shoppingcenter in Udine verursacht.

Zinssaldo erwartungsgemäß schwächer

Die erheblichen Investitionen sowie die Anlage liquider Mittel in Geldmarktfonds haben die Zinserträge mit 1,7 Mio. € um rund 2,5 Mio. € geringer ausfallen lassen. Die Zinsaufwendungen sind um 1,4 Mio. € auf 15,4 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert ausschließlich aus den Bauzeitzinsen des im Bau befindlichen Forum Wetzlar. Zusammengefasst beläuft sich der Zinssaldo damit auf -13,7 Mio. € (Vorjahresperiode: -9,9 Mio. €).

Konzernperiodenüberschuss von 4,1 Mio. €

Insgesamt lag damit das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 8,8 Mio. € um 1,1 Mio. € über dem Vorjahr (7,7 Mio. €). Bereinigt um das investitionsbedingt negative Ergebnis aus dem Forum Wetzlar ergibt sich ein Anstieg um 3,9 Mio. €. Nach Abzug der Steuern und der Anteile anderer Gesellschafter am Ergebnis wurde ein Konzernperiodenüberschuss von 4,1 Mio. € gegenüber 1,1 Mio. € in den ersten neun Monaten des Vorjahres erwirtschaftet.

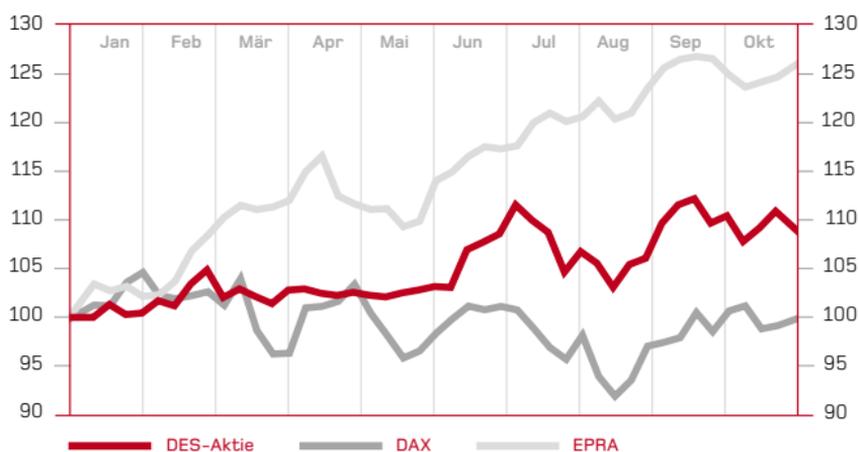
≡ Die Shoppingcenter-Aktie

Mit einer Performance von 8,6 % (inklusive der am 18. Juni 2004 ausgeschütteten Dividende) hat sich unsere Aktie im bisherigen Jahresverlauf besser als der DAX (-1,8 %) entwickelt. Der Kurs ist von 34,00 € zu Jahresbeginn auf 35,00 € am 30. September 2004 gestiegen.

Deutsche EuroShop vs. DAX und EPRA

Im Vergleich Jan. bis Okt. 2004

(indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



Ziel der MDAX-Aufnahme erreicht

Am 3. September 2004 teilte die Deutsche Börse AG mit, dass die Deutsche EuroShop, die seit Juli 2003 im SDAX notierte, mit Wirkung zum 20. September 2004 in den deutschen Mid-Cap-Index MDAX aufsteigt. Damit haben wir eines unserer wichtigsten mittelfristigen Ziele bereits nach 14 Monaten erreicht. Mit der erhöhten Bekanntheit durch die Indexzugehörigkeit hoffen wir, noch mehr Investoren von den Vorteilen unserer Shoppingcenter-Aktie überzeugen zu können.



Zahlreiche Investorengespräche

Unsere Investor Relations-Aktivitäten haben wir im abgelaufenen Quartal weiter intensiviert. Auf Roadshows in Frankfurt, Genf, München, Paris und Zürich sowie bei internationalen Konferenzen wie der HVB German Investment Conference in München und der EPRA-Jahreskonferenz in Berlin haben wir Analysten und Investoren die Deutsche EuroShop präsentiert.

Neue Analysten-Coverage

Im September hat die Berenberg Bank die so genannte Coverage unserer Aktie aufgenommen. Damit beobachten nun sieben Analysten renommierter Institute im In- und europäischen Ausland unsere Aktie regelmäßig und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Darüber hinaus haben weitere Banken vor, in Kürze das Research zur Deutsche EuroShop zu starten.

≡ Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode

Nach Ende der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2004 gab es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung.

≡ Ausblick

Die Ergebnissituation im Konzern wird sich im laufenden vierten Quartal nochmals verbessern. Hierzu wird auch erstmalig das Phoenix-Center in Hamburg beitragen, das am 29. September 2004 eröffnet wurde und seitdem hohe Besucherzahlen verzeichnet.



Hohe Vorvermietung der im Bau befindlichen Shoppingcenter

Die Bauarbeiten beim Forum Wetzlar liegen weiterhin voll im Zeitplan, sodass die Eröffnung Mitte Februar 2005 als gesichert angesehen werden kann. Das Center ist bis auf wenige Einzelhandelsflächen bereits vermietet. Mitte Oktober 2004 lag der Vermietungsstand bei 93 % der Flächen. Auch bei unserer letzten Akquisition, den City-Arkaden im österreichischen Klagenfurt, wurde mit den Baumaßnahmen begonnen. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2006 geplant. Mehr als 50 % der Einzelhandelsflächen sind bereits langfristig vermietet.

Neue Investments erst in 2005

Nachdem wir im August 2004 knapp 50 % des Verkaufserlöses aus Udine in die City-Arkaden in Klagenfurt investiert haben, verbleibt uns eine Liquiditätsreserve von ca. 30 Mio. €. Aufgrund der für Akquisitionen erforderlichen Vorlaufzeiten gehen wir derzeit davon aus, erst in 2005 neue Shoppingcenter-Investments zu tätigen.

Free Cash Flow-Ziel wird leicht übertroffen

Unser Ziel, im Geschäftsjahr einen ausschüttungsfähigen Free Cash Flow von 30 Mio. € zu erwirtschaften, werden wir aus heutiger Sicht leicht übertreffen. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres konnten wir den Free Cash Flow um 8 % auf 22,5 Mio. € steigern. Daher gehen wir weiterhin davon aus, auch für 2004 eine Dividende von 1,92 € je Aktie ausschütten zu können.



≡ Inhalt

- 12** Konzernbilanz
- 14** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16** Kapitalflussrechnung
- 17** Anhang/Erläuterungen
- 20** Finanzkalender

≡ Konzernbilanz

AKTIVA in T€	30.09.2004	31.12.2003
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	2	3
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	332	363
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	599.433	672.164
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	150	151
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	53.727	19.329
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	212.830	159.835
	866.472	851.842
C. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	889	2.005
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.017	20.786
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.476	15.565
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	42.797	21.700
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	73.900	66.907
	132.079	126.963
D. Rechnungsabgrenzungsposten	441	1.874
Summe Aktiva	998.994	980.682

Konzernbilanz

PASSIVA in T€	30.09.2004	31.12.2003
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000	20.000
II. Kapitalrücklage	476.821	497.900
III. Gewinnrücklage	2.000	2.000
IV. Konzernbilanzgewinn	4.065	8.921
V. Anteile anderer Gesellschafter	203	6.876
	503.089	535.697
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	28.823	22.317
2. Sonstige Rückstellungen	3.043	5.224
	31.866	27.541
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	449.569	408.642
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.008	1.659
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.071	1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.351	6.832
	463.999	417.134
D. Rechnungsabgrenzungsposten	40	310
Summe Passiva	998.994	980.682



≡ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€

1. Umsatzerlöse
2. Sonstige betriebliche Erträge
3. Personalaufwand
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen
6. Erträge aus Beteiligungen
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
8. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
12. Sonstige Steuern
13. Periodenüberschuss/-fehlbetrag
14. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter
15. Konzernperiodenüberschuss/-fehlbetrag

≡ Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage
01.01.2003	20.000	528.512	1.979
Dividende		-21.147	
Entnahmen			
Ergebnis			
Entnahmen aus Kapitalrücklagen			
Einstellung in Gewinnrücklagen			
Änderung des Konsolidierungskreises			
30.09.2003	20.000	507.365	1.979
01.01.2004	20.000	497.900	2.000
Dividende		-21.079	
Entnahmen			
Ergebnis			
30.09.2004	20.000	476.821	2.000

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung/
Eigenkapital-
veränderungsrechnung

	01.07.- 30.09.2004	01.07.- 30.09.2003	01.01.- 30.09.2004	01.01.- 30.09.2003
	11.326	12.373	36.800	36.653
	4.023	0	4.616	183
	247	223	607	578
	5.182	5.463	16.425	16.614
	3.262	3.042	9.355	7.132
	2.384	1.427	7.466	5.056
	441	1.160	1.704	4.158
	0	0	0	0
	5.164	4.606	15.448	14.053
	4.319	1.626	8.751	7.673
	2.147	1.645	6.727	5.845
	138	185	639	657
	2.034	-204	1.385	1.171
	1.282	-63	2.680	-76
	3.316	-267	4.065	1.095

Konzern- bilanzgewinn	Eigen- kapital	Minderheitsgesellschafter		Summe Konzern- eigenkapital
		Kapital	Ergebnis- anteil	
8.853	559.344	-2.404	-123	556.817
-8.853	-30.000			-30.000
	0	-266		-266
1.095	1.095		76	1.171
	0			0
	0	296		296
1.095	530.439	-2.374	-47	528.018
8.921	528.821	8.615	-1.739	535.697
-8.921	-30.000			-30.000
	0	-3.993		-3.993
4.065	4.065		-2.680	1.385
4.065	502.886	4.622	-4.419	503.089

≡ Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.- 30.09.2004	01.01.- 30.09.2003
1. Periodenergebnis	1.385	1.171
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.425	16.614
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	4.326	1.758
4. Cash Earnings nach DVFA/SG	22.136	19.543
5. Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.556	0
6. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.637	3.156
7. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.404	-566
8. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.813	22.133
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	62.061	0
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-36.565	-5.509
11. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	760	0
12. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-43.683	-6.962
13. Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition	20.786	2.500
14. Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition	-4.017	-9.627
15. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-658	-19.598
16. Dividende	-30.000	-30.000
17. Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-3.993	-265
18. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	42.619	0
19. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.692	-1.283
20. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	6.934	-31.548
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	28.089	-29.013
22. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88.608	153.860
23. Änderung des Finanzmittelfonds aus Änderung des Konsolidierungskreises	0	296
24. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	116.697	125.143



Die Kapitalflussrechnung ist nach Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises werden dabei eliminiert; ihr Einfluss auf den Finanzmittelfonds wird gesondert gezeigt.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich aus Wertpapieren und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

≡ Anhang/Erläuterungen

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2004 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 6), des Aktiengesetzes und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

Der Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstandes alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten neun Monate bis zum 30. September 2004 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden haben wir in unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2003 veröffentlicht.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis entspricht dem zum 31. Dezember 2003; sämtliche Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert beibehal-



ten. Wir verweisen daher hinsichtlich der Einzelheiten auf die ausführliche Darstellung der Grundlagen und Methoden sowie auf die angewendeten Grundsätze des im Geschäftsbericht 2003 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 18,3 Mio. € auf 998,8 Mio. € erhöht. Der Verkauf des Objektes in Udine hat zu einem Buchwertabgang von 58,5 Mio. € geführt. Demgegenüber stehen die getätigten Investitionen in die im Bau befindlichen Objekte in Wetzlar, Hamburg-Harburg und Klagenfurt, sodass sich per saldo der Buchwert des Anlagevermögens um 14,7 Mio. € auf 866,5 Mio. € erhöht hat. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten haben sich um 24,4 Mio. € vermindert, die liquiden Mittel einschließlich der als Wertpapiere ausgewiesenen Geldmarktfondsanteile haben sich um 28,1 Mio. € erhöht.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere aufgrund der Dividendenzahlung im Juni 2004 und einer deutlichen Verminderung des Eigenkapitalanteils anderer Gesellschafter um 32,6 Mio. € reduziert. Damit liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nunmehr bei 50,4 % gegenüber 54,6 % zum 31. Dezember 2003.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen mit 449,6 Mio. € um 40,9 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2003, was ausschließlich auf die bisher erfolgten Darlehensauszahlungen des im Bau befindliche Forum Wetzlar zurückzuführen ist. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind um rund 6 Mio. € gestiegen, was insbesondere mit der Passivierung der noch bestehenden Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften begründet ist.

Hinsichtlich der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Unternehmensentwicklung auf den Seiten 6 und 7.

Segmentberichterstattung im Konzern

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an in- und ausländischen Einkaufszentren als einheitliche Geschäftsausrichtung. Eine Segmentdifferenzierung wird deshalb nicht vorgenommen. Den Umsatzerlösen liegen ausschließlich Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zugrunde. Diese gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse in T€	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
01.01.-30.09.2004	29.659	7.141	7.141	36.800
01.01.-30.09.2003	28.959	7.694	7.694	36.653

Dividende

Im 3. Quartal 2004 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Mitarbeiter

Zum 30. September 2004 waren im Konzern drei Mitarbeiter beschäftigt.

Aktienoptionen

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsräte umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktienoptionen oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstandes basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.



≡ Finanzkalender

- 16.11.2004** Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004
- 22.11.2004** Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 18.04.2005** Bilanzpresse- und und Analystenkonferenz, Hamburg
- 10.05.2005** Zwischenbericht 1. Quartal 2005
- 23.06.2005** Hauptversammlung, Hamburg
- 10.08.2005** Halbjahresbericht 2005
- 10.11.2005** Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005

Deutsche EuroShop AG **Investor Relations**

Oderfelder Straße 23
D-20149 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 413579-20
Fax: +49 (0)40 413579-29

E-Mail: info@deutsche-euroshop.de
Internet: www.deutsche-euroshop.de

Der Zwischenbericht der Deutsche EuroShop AG ist auch in englischer Sprache verfügbar und ebenso wie die deutsche Fassung im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei abrufbar.

Gestaltung: IR-One AG & Co. KG, Hamburg